



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-2-2025

HARJU MAAKOND, KOSE VALD
TUHALA KÜLAS ASUVATE HIEJÄRVE JA
HIEVÄLJA KATASTRIÜKSUSTE
DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Kose Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:	Tartu Hoiu-Laenuühistu
Detailplaneeringu koostas:	PAABOR PROJEKT OÜ
Koostaja:	Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kontrollis:	Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7) <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA ALA SUURUS JA ANDMED PLANEERINGUALA MAA-ALA KOHTA	3
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
4. LÄHTEMATERJALID JA ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID	3
5. GEODEETILINE ALUSPLAAN	4
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	4
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	4
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	9
7. PLANEERINGULAHENDUS	9
7.1. Krundi hoonestusala määramine	9
7.2 Krundi ehitusõiguse määramine	10
7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	11
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	11
7.5 Ehitistevahelised kujad	12
7.6 Tehnovõrkude lahendus	13
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	16
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine	17
7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	17
7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine	18
7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	20

Detailplaneeringu koosseis

• Detailplaneeringu seletuskiri		
• Joonis 1 – Situatsiooniskeem	A4	M 1:5000
• Joonis 2 – Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	A2	M 1:2000
• Joonis 3 – Tugiplaan	A0	M 1:500
• Joonis 4 – Põhijoonis koos tehnovõrkudega	A0	M 1:500

SELETUSKIRI

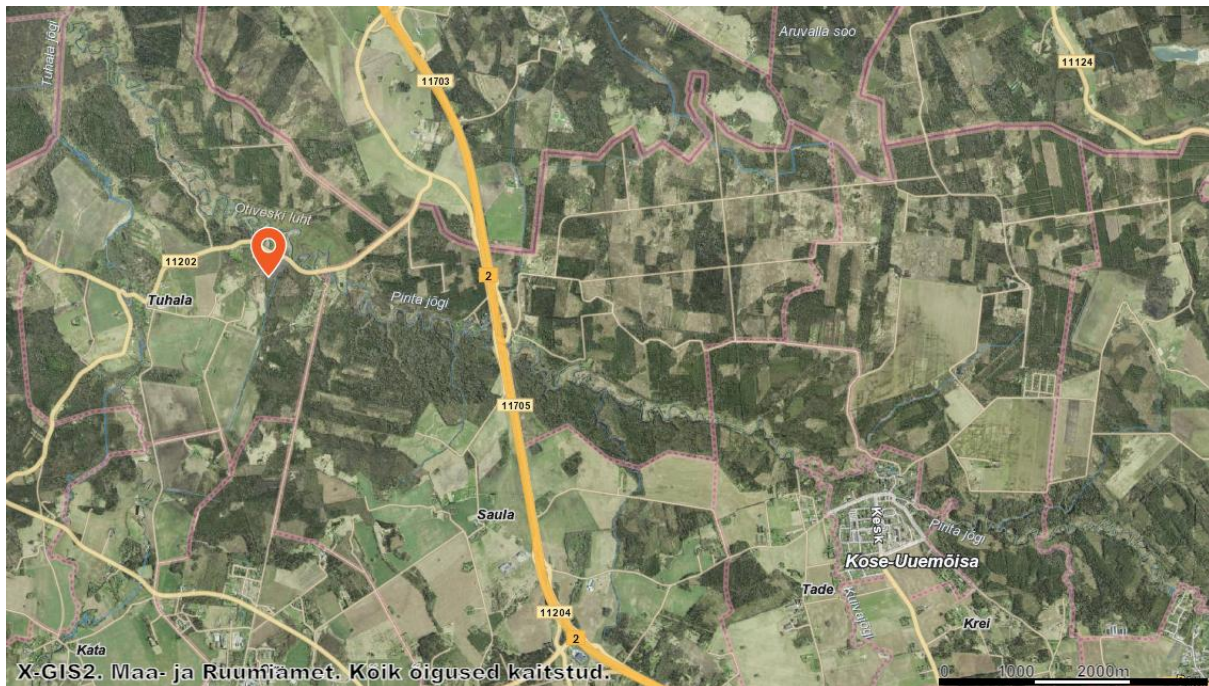
1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringust huvitatud isiku, TARTU HOIU-LAENUÜHISTU (registrikood 11319532), poolt 17.06.2024 esitatud taotlus Kose Vallavalitsusele Tuhala külas asuvate Hiiejärve ja Hiievälja katastriüksustel detailplaneeringu koostamise algatamiseks (registreeritud dokumendiregistris 17.06.2024, dokumendi nr 7-1.2/972 all).
- Kose Vallavalitsuse 13. augusti 2024 korraldus nr 263 koos lisaga (lähteseisukohad) Tuhala külas asuvate Hiiejärve ja Hiievälja katastriüksuste detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kose vallas Tuhala külas (*skeem 1*). Planeeritava ala pindala on ca 7,14 ha ning see hõlmab Hiiejärve (33801:001:1737) ja Hiievälja (33801:001:1736) katastriüksuseid. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa- ja Ruumiamet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus kummalegi katastriüksusele üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ning avaliku tee ja parkla rajamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Kose Vallavalitsuse 13. augusti 2024 korraldus nr 263 „Tuhala külas Hiiejärve ja Hiievälja katastriüksuste detailplaneeringu algatamine“
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Kose valla arengukava 2023-2035 (Kose Vallavolikogu 24.11.2022 määrus nr 24);

- Kose valla üldplaneering (Kose Vallavolikogu 22.06.2021 otsus nr 284);
- Kose valla jäätmehoolduseeskiri (Kose Vallavolikogu 31.05.2022 määrus nr 11);
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekterimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; looduskaitseadus; veeseadus; riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Maa-ameti kaardimaterjal.

NB! Kui mistahes käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kehtiv seadus või ministri määrus detailplaneeringu elluviimise hetkel on kehtetuks muutunud või on seda muudetud mõne muu seaduse raames, siis tuleb lähtuda elluviimise hetkel kehtivastest asjakohastest seadustest ja nende alusel kehtestatud ministri määrustest.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostanud Radiaan OÜ oktoobris 2024.a, töö nr. 2517G24. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Kose valla üldplaneeringu maakasutusplaan järgi asuvad katastrüksused roheline võrgustiku tugialal. Hoonestuse kavandamisel tuleb järgida üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.2.1 ning 5.3 toodud kasutus- ja ehitustingimusi. Maantee äärde on üldplaneeringus näidatud kergliiklejate liikumissuund.

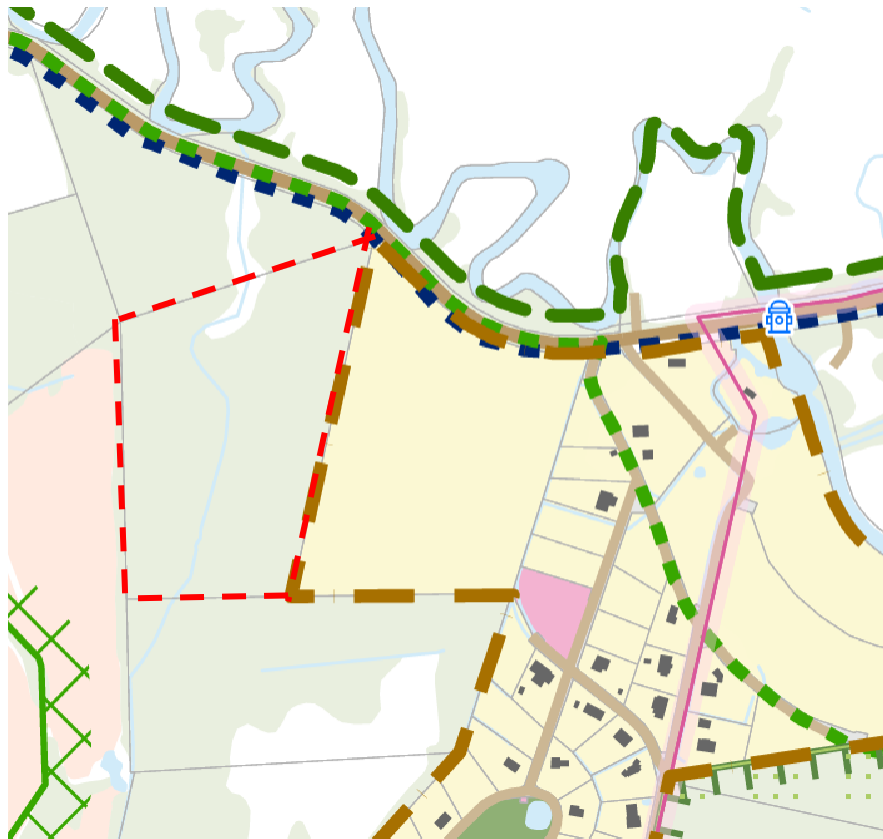
Üldplaneeringu järgi saab rohelises võrgustikus ehitusõiguse taotleda juhul kui katastrüksuse suurus on vähemalt 2 ha ja õuealade vaheline kaugus vähemalt 200 m. Üldplaneeringust tulenevad muud nõuded:






- eluhoone kõrgus kuni 10 m, abihoonetel kuni 6 m mõõdetuna maapinnast katuseharjani; põhjendatud juhtudel on lubatud kõrgemad hooned, nt majapidamise juurde kuuluv põllumajandushoone vms;
- juurdepääsuks kasutada eelkõige olemasolevaid sõiduteid;
- ehitiste/rajatiste ehitamine hajusale asustustrile omaselt (hajaasustusega ala) on lubatud juhul, kui säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine;
- ehitusõiguse saab taotleda katastrüksusele, mille suurus on vähemalt 2 ha (tingimus ei kehti tehnoehitiste rajamiseks, ehitusloakohustusega ehitiste püstitamisel ja ehitamisel endisele talukohale).
- Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - naaberkinnistute õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 200 m (tingimus ei kehti ehitamisel endisele talukohale);
 - koridoride aladel võib aiaga piirata üksnes õuemaad, kuid mitte üle 0,4 ha, et säilitada hajusale asustustrile omane avatud ruum ja võimaldada ulukite vaba liikumine. Aiaga piiratav maa-ala võib olla ulatuslikum põhjendatud

- juhtudel (nt põllumajandusloomade pidamine, tarbeaia kaitsmine ulukite eest vms), kuid võimaldatud peab olema ulukite vaba liikumine;
- piirdeaia suurim lubatud kõrgus kuni 1,5 m; läbipaistmatud piirdeaiaid ei ole lubatud;
 - koridoride aladel ehitades ei tohi ehitiste kavandamisel läbi lõigata roheline võrgustiku koridore – sidususe tagamiseks peab looduslikuna säilima vähemalt 50 m laiune koridori ala. Koridori läbilõikamisel tuleb leida samaväärne asenduskoridor.

Detailplaneering ei ole vastuolus Kose valla üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte Kose valla üldplaneeringust



	Väikeelamu maa-ala (EV)		Tiheasustusega ala
	Rohelise võrgustiku koridor		Loodusliku maakattega ala
	RMK matkarada		Tuletõrje veevõtukoht

6.2 Olemasolev olukord

Planeeringualale juurdepääs on riigitee 11202 Vaida-Urge tee kaudu. Hiievälja kastastrüksuse juurdepääs on Hiiejärve kastastrüksuse kaudu, millele ei ole seatud servituuti sest mõlemad kastastrüksused kuuluvad detailplaneeringust huvitatud isikule.

Hiiejärve ja Hiievälja kastastrüksused on hoonestamata ja kaetud suures ulatuses metsamaaga. Peamiselt kasvavad seal haavad, kased ja kuused, lisaks on ka kohati võsastunud alasid.

Mõlema katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Maa-ameti järgselt on kõlvikuline koosseis Hiiejärvel metsamaa 50 482 m² ja muu maa 666 m² ning Hiievälja katastriüksusel on kõlvikuline koosseis metsamaa 18561 m² ja muu maa 1651 m².

Foto 1. Vaade planeeringualale (Foto: Maa- ja Ruumiamet, aprill 2024.a)



Foto 2. Vaade 11202 Vaida-Urge teelt planeeringualale (märts 2025.a)



Planeeringualale ulatuvad kitsendused (vt skeem 3):

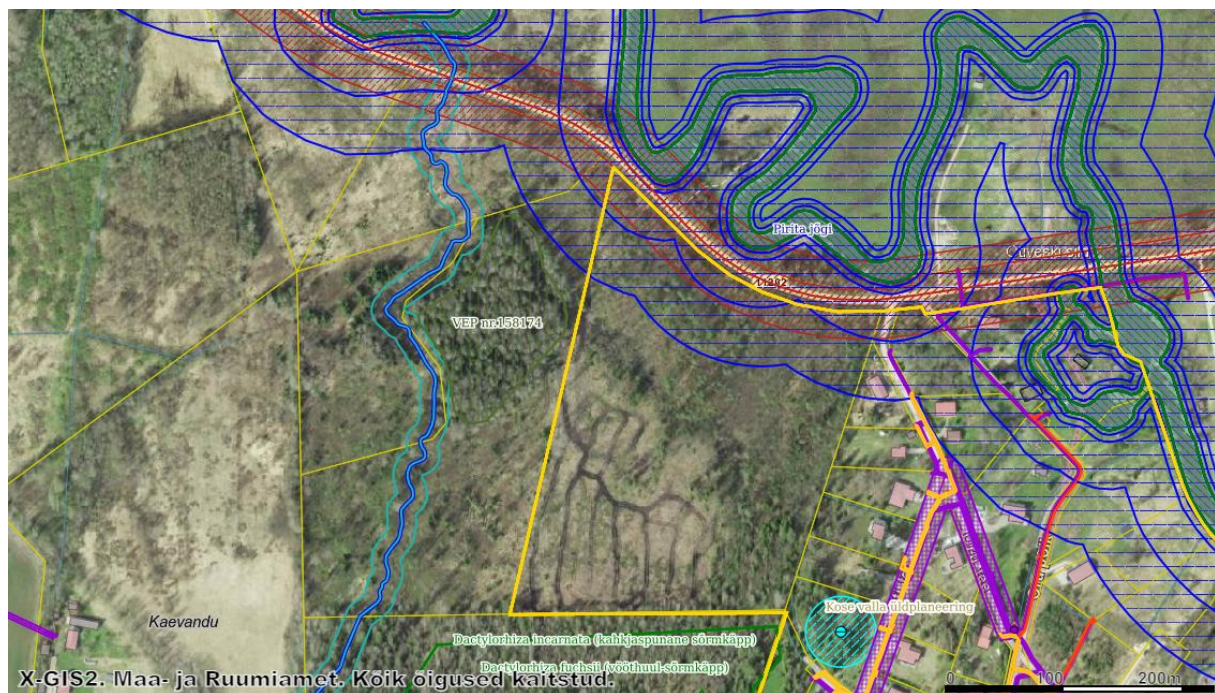
- Riigitee kaitsevöönd 30 m;

- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50 m;
- Pirita jõe piiranguvöönd 100 m;
- vääriselupaik 158174;
- maaparandussüsteemi eesvoolu (Kata oja) kaitsevöönd 12 m.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 2 kohaselt ulatub järve kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Täpsemad veekaitsevööndis, ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis lubatud ning keelatud tegevused on toodud looduskaitseaduses.

Hiiejärve katastriüksusel asuvale vääriselupaigale on seatud isiklik kasutusõigus Sihtasutus Erametsakeskus ja katastriüksuse omaniku vahel 10.03.2009. a. Notariaalse isikliku kasutusõiguse lepingu alusel on katastriüksuse omaniku kohutus hoiduda tegevusest, mis ohustaks vääriselupaiga säilimist ja kaitset. Vääriselupaigas on keelatud metsa raiumine, välja arvatud erakorralised raied Keskkonnaameti nõusolekul, metsast lamapuidu eemaldamine, metsa kuivendamine, metsateede ehitamine, metsa uuendamine, samuti telkimine ja lõkke tegemine.

Skeem 3. Maa-amet kitsenduste kaart



6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringualaga piirnevad maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala jääb hajaasustusega piirkonda, kuid piirneb ida suunas üldplaneeringujärgse Tuhala küla tiheasustusalaga.

Planeeringualale lähimad hooned asuvad lääne suunas Kaevandu katastriüksusel, mis jäävad planeeringuala piirist ca 175 m kaugusele, ja kagu suunas, linnulennult ca 220 m kaugusel, Oti tee ja Oru tee ääres. Lähialale, Metsaka katastriüksusele, on planeeritud Metsaka kinnistu detailplaneeringu järgselt kuus üksikelamu maa sihtotstarbega katastriüksust, üks transpordimaa katastriüksus ja kaks tootmismaa sihtotstarbega katastriüksust. Metsaka detailplaneeringuga on määratud üksikelamu maadele järgnev ehitusõigus: suurim ehitisealune pind 250 m², hoonete suurim lubatud arv 2, hoone maksimaalne kõrgus 8,5 m, lubatud katusekallete vahemik 0 - 45°. Metsaka detailplaneeringut käesolevaks ajaks realiseeritud pole. Kontaktvööndis asuvate katastriüksustel on hoonete arv 1 – 7, ehitusalused pinnad jäävad

vahemikku ca 140 – 670 m². Olemasolevad hooned lähipiirkonnas on kuni kahekorruselised, üldiselt on tegemist viilkatusega ja kelpkatusega hoonetega, ning välisfassaadis on kasutatud peamiselt puitu ja kivi.

Planeeringuala kontaktvööndis asub elektrivõrk. Ühisveevärki ja -kanalisatsiooni lähipiirkonnas pole. Lähimad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud asuvad Otiveski arenduses ja jäävad linnulennult ca 400 m kaugusele Hiejärve katastriüksuse hoonestusalast. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Oru põik 6 (33801:001:1600) katastriüksusel ja jääb planeeringualast linnulennult 500 m ida poole. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja muu asjakohane info on kajastatud joonisel 2 „Kontaktvööndi ala plaan“.

Foto 3. Kontaktvöönd (Maa- ja Ruumiamet, mai 2024)



Foto 4. Kontaktvööndis asuvad Oru ja Oti tee hooned (Maa- ja Ruumiamet, aprill 2024)

6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse üldplaneeringu nõuetega. Planeeringuala asub Kose valla üldplaneeringukohaselt hajaasustusega alal, kuid piirneb ida suunal Tuhala küla tiheasustusalaga. Naaberkatastriüksustel asub hoonestus ning on detailplaneeringuga kavandatud elumumaid. Kahe üksikelamu ja abihoonete kavandamine juba mõningal määral hoonestatud piirkonnas ei too endaga kaasa suuri muudatusi asustumustris. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramisel on aluseks võetud lisaks Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadele ka planeeringuala kontaktvööndis asuvate arhitektuursete näitajatega. Olemasolev keskkond ja elektrivõrk on võimeline lisanduvate elumute ja abihoonete rajamisega kaasneva koormusega toime tulema.

7. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus Hiiejärve ja Hiievälja katastriüksustele üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Katastriüksuste sihtotstarbeid ei muudeta ja katastriüksuseid ei jagata. Lisaks planeeritakse rajada avalik tee ja parkla Hiiejärve katastriüksusele piirkonna kalameeste tarbeks.

7.1. Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusalad. Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hoonete rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“. Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke ja tehnorajatisi, parkimisala, juurdepääsuteed ja haljastust.

Hoonestusalad on planeeritud 200 m kaugusele lähimatest hoonetest või planeeritud hoonestusalast. Hoonestusala kaugused katastriüksuse piirdest on näidatud joonisel 4. Hoonestusalad on määratud piisavalt suured, et oleks võimalik vabamalt valida hoonete asukohti.

Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Soovitused taastuvenergia rajatiste (väiketuulikud, päikseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10.

Täpne lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse iga krundi puhul ehitusprojekteerimise käigus.

7.2 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lõike 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on näidatud tabelis 1 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ asuvas tabelis 1 ning kruntide ehitusõiguse akendes. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud eelkõige Kose valla poolt väljastatud lähteseisukohtadest ja kontaktvõõndis asuvate olemasolevate hoonete ehituslikest näitajatest.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/abihoone)	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Metsamaa (MM) 100%	3 (1/2)	400 m ²	9 m / 6 m
2	Metsamaa (MM) 100%	3 (1/2)	400 m ²	9 m / 6 m

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada planeeritud kruntidele hooneid, mille maksimaalne ehitisealune pind on krundi kohta 400 m². Täpne lahendus rajatavate hoonete asukohtade ja suuruste kohta määratakse ehitusprojekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusõigusega krundil hoonete suurimaks lubatud arvuks 3 (1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet) krundi kohta, mis sisaldab nii ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete arvu.

7.3 Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

1. Hoone soovituslikud välisviimistluse materjalid
2. Lubatud katusekalded
3. Maksimaalne hoonete korruselisus

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete soovituslikud välisviimistluse materjalid	Kaasaegsed, looduslikud (puit, kivi, krohv, klaas)
Lubatud katusekalded	15 – 45°*
Maksimaalne hoonete korruselisus	2
Lubatud katuse tüübid	Viilkatus, kelpkatus, kaldkatus

*0-15 katusekalded on lubatud abihoonetele ja elamutele mittedomineeriva osana.

Arhitektuursed tingimused on esitatud tabelis 2 ja joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ asuvas tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“. Arhitektuurseid tingimusi määrares on arvesse võetud kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse arhitektuurset välisilmet ja Kose vallavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohti detailplaneeringule. Arhitektuurseid tingimusi ei piiritleta kitsamalt, kuna kontaktvööndis ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili ning väga kitsalt piiritletud arhitektuursed tingimused võivad piirata hea ja kena hoonestuse rajamist. Katusekattematerjale detailplaneeringuga ei määrata. Seda seetõttu, et kaasaegne arhitektuur ja ehitusmaterjalid on ajas muutuvad. Selleks, et oleks tulevikus võimalik kaasaegseid hooneid rajada ei ole mõistlik väga täpselt määrata katuse ja välisviimistluse materjale ja toone.

Planeeringuga ei keelata rajada maa-aluseid korruseid. Kui soovitakse rajada keldrikorruseid, siis maa-aluse korruse kavandamisel tuleb ehitusprojekti koostamisel lähtuda ehitusgeoloogilistest tingimustest (eelprojekti piisab kui anda ülevaade maa-ameti geoloogiliste kaartide või puurkaevude passide põhjal või selgitada välja, kas piirkonda on keldreid ehitatud; põhiprojekt peab sisaldama eksperthinnangut).

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ja omavahel harmoneeruma. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmelega.

Piirded

Lubatud on rajada piirdeid üksnes õuema ulatuses, kuid mitte üle 0,4 ha. Piiretena kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega. Piirded kavandatakse ja täpne lahendus määratakse ehitusprojekteerimise käigus.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuga kavandatakse juurdepääs katastrüüksustele riigiteelt nr 11202 Vaida-Urge tee km 11,07. Riigitee kaitsevööndi ulatus on 30 m mõlemale poole.

Joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoorkudega“ on näidatud uus mahasõit 11202 Vaida-Urge teelt. Tee rajamiseks on koostanud põhiprojekti ettevõtte Meire OÜ (töö nr 20215), mis asub lisade kaustas. Riigitee ristmik tuleb projekteerida lähtudes Transpordiameti ristumiskoha

ehitamise nõuetest (tüüp 1), mis on esitatud lisade kaustas. Ristumiskoht peab olema valmis ehitatud ning teeservituut seatud enne kinnistul mistahes hoonele ehitusloa taotlemist.

Lisaks mahasõidule on planeeritud rajada avaliku kasutusega tee koos parklaga Hiiejärve katastrüksusele, mis teenindab piirkonna elanikke ja kus on võimalik näiteks kalameestel parkida. Parkla on oluline kuna praegu pargivad kalamehed riigitee ääres ja tekivad sellega liiklusohutlikke olukordi. Avaliku kasutusega tee ja parkla on planeeritud rajada kõvakattega ja selleks, et kahesuunaline liiklus oleks mugav peaks olema minimaalseks teekatte laiuseks 4,5 m, millele lisandub mõlemale poole 0,5 m laiune kindlustatud teepeenar. Lisaks planeeritud sõidutee maavajadusele peab arvestama ka jalakäijate liikumisruumiga teepeenral, tehnovõrkude paiknemisega ning talihoolduse teostamise võimalikkusega. Parkla on kavandatud riigiteest 74-85 m kaugusele, et oleks privaatsem ja müra vähem. Seega on parkla lähiala võimalik ka kasutada puhkeotstarbelisel eesmärgil.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist, sõidutee rajamist ja kasutusloa saamist määratakse see Hiiejärve katastrüksusel asuv avaliktee avalikult kasutatavaks teeks.

Parklast on planeeritud hooneteni rajada eratee Hiiejärve ja Hievälja katastrüksuste juurdepääsuks. Sellest tulenevalt on vajalik Hiiejärve kinnistule teeservituudi seadmine. Teeservituudi asukoht näidata hoone ehitusprojekti. Kata ojaga ristumisel tuleb paigaldada tee alla truu, mille läbimõõt tuleb leida projekteerimisel.

Liiklus riigiteel võib põhjustada müra. Seega hoonete projekteerimisel tuleb tagada:

- hoonete fassaadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra piirväärtused (päeval 60 dB (va teepoolse küljel kus see on 65 dB), öösel 55 dB (va teepoolse küljel kus see on 60 dB));
- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Hoonestusalad jäävad maanteest ca 150 m ja 370 m kaugusele ning vahepeal on mets, seega on teepoolse fassaadil liikluse müra piirväärtused tagatud.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojekti, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe krundi kohta on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt, näiteks garaažis. Külaliste parkimine tuleb lahendada samuti krundisiseselt ja selleks juhiks tuleb rajada piisavalt suur parkimisala. Parkimisala on soovituslik rajada kõvakattega. Mahasõitude ja parkimisalade täpsed asukohad leitakse hoone projekteerimise käigus.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §-i 22 lõikele 2 kaheksa meetrit. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe katastrüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised

hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekteerimisel

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Joonisel 4 esitatud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Planeeringuala vahetus läheduses puuduvad ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud. Lähimad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud asuvad Oru teel, mis jääb planeeritud üksikelamutest mööda teid 800-1000 m kaugusele. Selleks, et ühendada planeeringuala vee- ja kanalisatsioonisüsteem olemasolevate ÜVK torustikega tuleks rajada väga pikalt torustikke. Majanduslikult ei ole nii pikkade torustike rajamine huvitatud isikule mõttekas vaid kahe planeeritud üksikelamu tarbeks. Kuna katastriüksused on pindalalt suured ja vahemaad kauged, siis on võimalik mõlemale katastriüksusele rajada eraldiseisev puurkaev ja biopuhasti. Biopuhasti valik ja heitvee pinnasesse immutamine on lubatud aladel ja viisil, kus looduslikud tingimused ning õigus- ja normatiivaktid seda võimaldavad.

Planeeritud vee- ja kanalisatsiooniühendused

Kruntide veevajaduse tagamiseks rajatakse mõlemale katastriüksusele eraldi puurkaev ja mõlemale katastriüksusele iseseisev biopuhasti koos imbväljakuga.

Standardi EVS 921:2022 kohaselt on ühe inimese päevane keskmine veevajadus 120-250 liitrit, lisaks on samas standardis välja toodud, et juhul kui kastetakse eramute aedu, arvestatakse ühele aiale kastmisperioodi vältel (3 kuud) keskmiselt 400 liitrit/ööpäevas. Puurkaevu soovituslik tootlikkus on leitud 8 inimese kohta (kaks majapidamist ja kuni 4 liiget leibkonnas, ühe inimese keskmine veevajadus 150 l) ja selleks on 1,2 m³ joogivett millele lisandub 0,8 m³ kastmisvett ehk kokku vajalik veevajadus suvisel perioodil 2 m³/ööpäevas ja ülejäänud ajal (mitte kastmisperioodil) 1,2 m³/ööpäevas. Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m³/ööpäevas. Tulenevalt veetarbe hulgast ei moodustata sanitaarkaitseala veeseaduse § 154 lõige 1 punkti 3 alusel. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse puurkaevule veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m.

Elamutele veeühenduse saamiseks rajab kumbi katastriüksuse omanik enda puurkaevust oma üksikelamu teenindamiseks veetorustiku. Puurkaevu hoolduse ja nõuetele vastavuse ning korrashoiu eest peab tulevikus hoolitsema omanik.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lõige 1 punkti 4 alusel on lubatud immutada kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Eelnevast tulenevalt on võimalik kinnistute reoveekäitlus lahendada biopuhastite baasil. Lisaks on Kose valla üldplaneeringu järgi soovitud variant samuti biopuhasti, mitte kogumismahuti. Pärast reovee bioloogilist puhastamist on lubatud puhastatud heitvesi juhtida lähedalasuvasse

veekogusse või rajada imbväljak. Imbväljaku rajamise eel peab tegema kindlaks kas antud asukohas on immutamine pinnasest tulenevalt võimalik, kui ei ole tuleb juhtida puhastatud heitvesi lähedalasuvasse veekogusse (näiteks Kata ojja). Imbväljaku asukoha valikul peab arvestama naaberkruntidega nõnda, et rajatavad tehnoarajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust oluliselt, st imbväljaku kuja 10 m ei tohi ulatuda naaberkruntidele. Imbväljaku rajamise puhul tuleb silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaar- või hooldusalale lähemal kui 50 m.

Ehitusprojekteerimisel tuleb valida sobilikud asukohad planeeritud puurkaevudele, veetorustikule ja biopuhastitele ning vajadusel imbväljakutele. Kui projekteerimisel valitud asukohad erinevad detailplaneeringus märgitud asukohtadest ja seetõttu nende kujad või muud kaasnevad kitsendused muudavad naaberkrundi kasutamist - saab tehnoarajatiste asukohti muuta vaid puudutatud naabri nõusolekul.

Kui tulevikus planeeritud kruntidel ja kontaktvööndis asuvate teiste elamute omanikel on huvi või kohustus siiski ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooniga liituda, ning ühendustorustikud piirkonnas välja ehitatakse, tuleb selle rajamise raames rajada krundi omanikel veetorustik ühisveevärgisüsteemini. Lisaks tuleb rajada kanalisatsiooni liitumispunktid ja -torustikud, mis tuleb ühendada ühiskanalisatsiooniga. Pärast ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitamist tuleb koheselt, kuid mitte hiljemalt 12 kuu jooksul, liituda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga ning lokaalsed lahendused likvideerida, et ei tekiks reostuse lekkimise ohtu pinnasesse ega põhjavette.

7.6.2 Sademevesi

Hiiejärve ja Hiievälja katastriüksustel on võimalik lahendada sademevesi krundi sisese kogumismahutiga kastmisvee võtmiseks ja mahuti täitumisel täiendav vesi immutada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil või juhtida vesi sademeveetorustike abil Kata ojja või planeeritud tiiki/järve. Sademevee kogumine (mahuti) on oluline, et vähendada kvaliteetse joogivee ebamõistlikku tarbimist. Silmas tuleb pidada, et üleliigsed sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teele. Ühist sademeveetorustikku planeeritud ei ole kuna katastriüksustel on võimalik tagada sademevee ärajuhtimine pinnasesse või Kata ojja.

Kuna geodeetiliselt alusplaanilt on näha kraavi ümbruses liigniiskeid alasid on soovituslik ala kuivendamiseks korrastada Kata oja ning rajada näiteks ka tiik või järv, kuhu üleliigsed pinnase- ja sademeveed saavad koguneda.

Sademevee äravoolu projekteerimisel on soovitatav kasutada sademeveelahendusi, mille peamine eesmärk on pikendada sademevee äravoolu aega. Viibeaga suurendavad looduslähedased sademeveelahendused nagu näiteks vett läbilaskev katend (kõnniteede/parklate rajamisel paigaldada vahedega sillutuskivid), kasvukast, vihmapeenar või viibetiik. Sademevee lahenduse projekteerimisel on soovituslik arvesse võtta juhendis „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused“ toodud (koostajad Balti Keskkonnafoorum, Eesti Maaülikool ja Viimsi Vallavalitsus).

7.6.2.1 Maaparandus

Planeeringuala asub maaparandussüsteemi eesvoolu kraav Kata (kood 4108920030050; reguleeriva võrgu maa-ala pindala 104,7 ha; Eesvoolu pikkus 5,39 km).

Kata ojal on eesvoolu kaitsevöönd ulatusega 12 m (eesvoolu kaitsevöönd on eesvoolualune ning eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist ümbritsev maa-ala, mille piires on kinnisasja kasutamine kitsendatud eesvoolu ja sellel paiknevate rajatiste kaitseks, ohutuse tagamiseks ning eesvoolu maaparandushoiutöö tegemise võimaldamiseks (maaparandusseadus § 48 punkt 1)).

Maaparandusseaduse § 48 punkti 2 alusel peab hoiduma eesvoolu kaitsevööndis tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Maaomanikul on ka maaparandusseadusest tulenev maaparandushoiu kohustus.

Kuna kraavi ümber on mitmeid liigniiskeid alasid on vajalik kraav puhastada setetest ja profileerida ning vajadusel laiendada.

Kui soovitakse Kata oja juhtida planeeritud ehitistest tulenevad sademe- ja/või heitvesi on Maaparandusseaduse § 53 alusel ehitusloa või muu loa andjal kohustus kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga ehitusprojekt või taotlus, mille kohaselt soovitakse juhtida väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vesi (edaspidi lisavesi) eesvoolu või kuivenduskraavi. Väljaspool ehitusloa või muu loa menetlust võib lisavett eesvoolu või kuivenduskraavi juhtida üksnes Maa- ja Ruumiameti loal. Kui maaparandussüsteemi lisavee juhtimise tõttu suureneb eesvoolu valgala või muutuvad oluliselt valgala hüdroloogilised karakteristikud, kontrollitakse arvutustega, kas eesvoolu või kuivenduskraavi lisavooluhulga juhtimise korral vastavad eesvoolu ja kuivenduskraavi sängi ristlõike suurus ning eesvoolul ja kuivenduskraavil paikneva rajatise ava suurus nõuetele. Juhul kui eesvoolu või kuivenduskraavi sängi ristlõike suurus ja eesvoolul või kuivenduskraavil paikneva rajatise ava suurus ei vasta nõuetele, rekonstrueeritakse eesvool ja kuivenduskraav ning nendel paiknev rajatis lisavett juhtida sooviva isiku kulul.

Eesvoolu kaitsevööndis tohib ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Maa- ja Ruumiametiga kooskõlastatud. Kui muu ehitise ehitamine ei eelda ehitusloa olemasolu ega ehitusteatise esitamist, võib muu ehitise ehitada üksnes Maa- ja Ruumiameti loal.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõige 5¹ punkti 2 alusel võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Seega on tuletõrjevee saamise võimalus planeeringualal planeeritud tagada lähimast tuletõrje veevõtumahutist, mis asub Oru põik 6 katastriüksusel.

7.6.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringu alal ei asu Elektrilevi OÜ-le kuuluvaid elektriliine. Lähim võimalus elektriühenduse saamiseks on Põldmaa katastriüksusel asuvast mastist.

Planeeringualale on nähtud ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on Hiiejärve kinnistul Vaida-Urge tee vahetus läheduses. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Kaevutee:(Kose) (kat: 33701:001:0215) alajaamast.

Alajaamast on ette nähtud uutele objektidele elektrivarustuse tagamiseks 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalisena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumispunktide ja madalpingekaabli soovituslikud asukohad on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ ning nende konkreetne asukoht määratakse ehitusprojekteerimisel. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette samuti maakaabliga. Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektriakaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Lisaks on lubatud paigaldada päiksepaneele. Lubatud on kasutada päikseenergia tootmiseadmeid elektri tootmiseks peamiselt oma majapidamise või ettevõtte tarbeks.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Rajatiste kavandamisel tuleb jälgida Kose valla üldplaneeringus toodud nõudeid, mille alusel rajatise ehitamisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik kinnistuomaniku kirjalik nõusolek. Nõuded taastuvenergia rajatiste (päikeseenergia ja maasoojussüsteemid) rajamise ja sh vahekauguste osas on toodud Kose valla üldplaneeringu seletuskirjas ptk 5.10. Üldplaneeringu järgi on soovituslik maaküttekontuuri kaugus krundi piirist minimaalselt 5 m.

Päiksepaneele on lubatud rajada hoonete katusele ja fassaadile.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid küttekiike: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Sidevarustus on võimalik lahendada mobiilside kaudu. Kui tulevikus lähipiirkonda sidekaablid rajatakse, siis on lubatud nendega liituda. Sidekaablite asukoht leitakse sel juhul projekteerimisel.

7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Planeeringualal asub pooles ulatuses mets (vt fotod eespool). Planeeringualal asuvat metsa tuleb nii suures osas kui võimalik säilitada. Vääriselupaigas keelatud tegevused on toodud isikliku kasutusõiguse lepingus. Hoonestusalal ja selle vahetus läheduses on lubatud likvideerida hoonetele ja rajatistele ehituseks ette jäävaid puud ning puhastada metsaalune võsast ja väheväärtuslikust kõrghaljastusest (sh on lubatud likvideerida ohtlikud ja haiged puud). Põhieesmärk haljastamisel peaks olema säilitada maksimaalselt elujõulised puud. Iga krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.

Kruntide haljastuse planeerimisel tuleb arvestada Kose üldplaneeringus toodud asjakohaste nõuetega:

- metsastel kruntidel tuleb säilitada iseloomulik looduslik (kõrg)haljastus;
- säilitada tuleb olemasolev terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus;
- rajada mitmekülgne ja rikkalik haljastus hoovialal, sh võimalusel kõrghaljastus (kõrghaljastuse olemasolu tagab looduslähedase ja ökoloogiliselt mitmekesise keskkonna);

- haljasalade kujundamisel kasutada muuhulgas looduspõhiseid lahendusi (nt niidutaimestik);
- puittaimestiku istutades arvestada maa-aluse tehnovõrkude paiknemisega ning nähtavuskoridoridega.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Maapinna vertikaalplaneerimise lahendus määratakse ehitusprojekteerimisel. Sademevee ärajuhtimise lahenduse projekteerimisel tuleb tagada krundisisese vertikaalplaneerimisega. Vertikaalplaneerimise põhimõtteks peab olema, et sademevesi tuleb juhtida hoonetest kaugemale ja immutada krundi piirides või juhtida torustike abil Kata oja või planeeritud tiiki/järve. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 2) Välisvalgustuse rajamine parkimisalal ja hoonete vahetus läheduses
- 3) Kasutada kvaliteetset ja vastupidavat välisvalgustust
- 4) Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale (uksed, aknad, lukud, klaasid)
- 5) Kasutada järelevalvesüsteeme (kaamerad, turvafirma vms)

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine.

7.8.1 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Kose valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.9 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ §6 lõigete 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Ulatuslikud majanduslikud mõjud puuduvad.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel pikaajaline negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Vääriselupaiga seisund peab säilima ja sellest tulenevalt ei ole vääriselupaigas ehitustegevus lubatud ja seega ei ole ka mõjud olulised. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt hoonestusala ja teealaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäämetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.10 Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise või projekti realiseerimise staadiumis.

Tabel 3. Servituutide seadmine

Teeniv kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus (valitsev kinnisasi/isik)
Pos 1	* Teeservituut juurdepääsuks (Pos 2)
Pos 2	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud madalpingekaabel, keskpingeakaabel ja alajaam (Elektrilevi OÜ) * Reaalservituut avalikule tee (Kose vald) * Teeservituut juurdepääsuks (Pos 1)
11202 Vaida-Urge tee	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud keskpingeakaabel (Elektrilevi OÜ)
Oru tee (33701:001:0198)	* Tehnovõrgu talumise ja juurdepääsu servituut – planeeritud keskpingeakaabel (Elektrilevi OÜ)

7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Kose vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kose Vallavalitsus ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu, millega lepatakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.

Planeeringuga seatud ehitusõigused realiseerivad krundi omanikud. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb leida sobilikud hoonete asukohad, juurdepääsud koos parkimisaladega, lahendada haljastus ning määrata tehnovõrkude täpne paiknemine. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Riigiteelt mahasõidu rajamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus ja see on eelduseks mistahes hoone ehitusloa taotlemiseks. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloakohustuslike ehitiste projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee mahasõidu rekonstrueerimiseks on juba taotletud nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi ehitusseadustiku § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis on tarvis kaasata Transpordiamet menetlusse. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist, avaliku tee rajamist ja kasutusloa saamist määratakse see avalikult kasutatavaks teeks.

Planeeritud tehnovõrkude projekteerimise ja ehitustööde tellimine ning nende eest tasumine on iga katastriüksuse omaniku kohustus. Mõlemale katastriüksusele tuleb rajada puurkaev ja imbväljak detailplaneeringust huvitatud isiku poolt. Üksikelanutele ei väljastata kasutuslubasid enne olemasoleva juurdepääsutee rajamist ning planeeritud tehnovõrkude väljaehitamist ega ehituslubasid enne juurdepääsu tagamist.

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeering viiakse ellu kahes etapis. Esimeses etapis rajatakse 11202 Vaida-Urge teelt nõuetekohane mahasõit koos avalikuks kasutuseks määratava tee ja parkimisalaga. Teises etapis rajatakse parkimisalast edasi planeeritud hoonete juurdepääsutee, hooned ja nende toimimiseks vajalikud tehnovõrgud ning tiik.